

**UCHWAŁA NR LXI/547/2023**  
**RADY GMINY OSTROWITE**  
z dnia 1 lutego 2023r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Kosewo na obszarze gminy Ostrowite – rejon ul. Słupeckiej, Spacerowej, Jeziornej i Parkowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) oraz w związku z Uchwałą Nr XLV/420/2021 z dnia 28 grudnia 2021 r., Rada Gminy Ostrowite uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Kosewo na obszarze gminy Ostrowite – rejon ul. Słupeckiej, Spacerowej, Jeziornej i Parkowej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite”, uchwalonego Uchwałą Nr IX/98/2019 Rady Gminy Ostrowite z dnia 22 maja 2019 r. ze zmianami.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Plan miejscowy obejmuje obszar określony na załączniku graficznym nr 1 położony w obrębie geodezyjnym Kosewo.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Kosewo na obszarze gminy Ostrowite – rejon ul. Słupeckiej, Spacerowej, Jeziornej i Parkowej” wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite – w skali 1:2000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Ostrowite w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Ostrowite o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

**ROZDZIAŁ 1**  
**Przepisy ogólne**

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub łączący obie te funkcje;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku i wiaty względem granicy linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni zajętej zabudowaną budynkami i wiatami do powierzchni działki budowlanej;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty

prawa miejscowego;

- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków;
- 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1U, 2U, 3U, 4U;
- 2) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP;
- 3) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem WS.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
  - a) okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa nie może przekroczyć wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej o więcej niż 1,5 m,
  - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi liniami zabudowy, wyłącznie przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych oraz w sposób nieograniczający widoczności i czytelności oznakowania dla uczestników ruchu drogowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami U, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie ochrony gruntów i wód:
  - a) zakaz magazynowania materiałów mogących powodować zanieczyszczenie środowiska w miejscach nieizolowanych od powierzchni terenu,
  - b) nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) nakaz uwzględnienia budowy i przebudowy urządzeń melioracji wodnych w trakcie prowadzenia prac związanych z zagospodarowaniem terenów;
- 3) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz ograniczania emisji hałasu z poszczególnych terenów objętych planem w sposób zapewniający zachowanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie;
- 5) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie



z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w zakresie ochrony zabytków:
  - a) strefę „B” ochrony konserwatorskiej obejmującą obszar ujęty w ewidencji zabytków – zespół dworu,
  - b) ochronę obiektów zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków – dwór w zespole dworu,
  - c) dla ochrony dziedzictwa kulturowego w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz przy obiektach ujętych w ewidencji zabytków:
    - nakaz zachowania istniejących obiektów i obszarów zabytkowych,
    - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
    - nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji inwestycji.
- 2) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

§ 9. Nie określa się wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem, zgodnie z oznaczeniami na rysunkach planu, w granicach:

- 1) Powidzkiego Parku Krajobrazowego,
- 2) Powidzko-Bieniszewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 3) Obszaru Natura 2000 „Pojezierze Gnieźnieńskie” PLH300026,
- 4) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143,
- 5) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) brak obowiązku scaleń i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem;
- 2) możliwość dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:
  - a) wydzielona działka musi posiadać dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, oraz możliwość obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem,
  - b) parametry działki nie mogą być mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń w zakresie wysokości obiektów i urządzeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczającej stożkowej lotniska wojskowego Powidz, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala

się:

- 1) w zakresie komunikacji:
  - a) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ przyległej drogi zbiorczej i dróg dojazdowych powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
  - b) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej – 2 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego,
  - c) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w obrębie kubatury budynków,
  - d) nakaz wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidualnych do czasu budowy sieci wodociągowej,
  - c) zachowanie istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków:
  - a) docelowe odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) na obszarach nieobjętych kanalizacją sanitarną dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do indywidualnych oczyszczalni ścieków przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dolów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) docelowe podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej,
  - b) dopuszczenie lokalizacji stacji gazowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy lub rozbiórki oraz budowy po nowej trasie lub skablowania,
  - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;
- 7) w zakresie sieci telekomunikacyjnych – zachowanie istniejącej sieci telekomunikacyjnej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;
- 8) w zakresie ochrony przeciwpożarowej:
  - a) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych,
  - b) nakaz uwzględnienia dróg przeciwpożarowych podczas realizacji inwestycji.

§ 14. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.



**ROZDZIAŁ 2**  
**Przepisy szczegółowe**

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1U:

- 1) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1 lit. c oraz § 12:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) zachowuje się istniejącą zabudowę zabytkową dworu w zespole dworu;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy:
    - maksymalna – 1,20,
    - minimalna – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 9,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
  - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy dwuspadowe o nachyleniu 30° – 45°,
  - e) pokrycie dachów stromych – dachówka ceramiczna lub cementowa lub blacha na rąbek stojący,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia – 10 000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 10 000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 2U:

- 1) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1 lit. c oraz § 12:
  - a) budynków usługowych,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy:
    - maksymalna – 1,80,
    - minimalna – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 9,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
  - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy dwuspadowe o nachyleniu 30° – 45°,
  - e) pokrycie dachów stromych – dachówka ceramiczna lub cementowa lub blacha na rąbek stojący,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia – 5 000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 5 000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.



§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 3U, 4U:

- 1) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1 lit. c oraz § 12:
  - a) budynków usługowych,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy:
    - maksymalna – 2,40,
    - minimalna – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 12,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji – trzy kondygnacje nadziemne,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
  - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy dwuspadowe o nachyleniu 30° – 45°,
  - e) pokrycie dachów stromych – dachówka ceramiczna lub cementowa lub blacha na rąbek stojący,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia – 5 000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 5 000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1 lit. c oraz § 12:
  - a) zieleni urządzonej,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) dojazdów i dojść;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem WS:

- 1) zachowuje się istniejący ciek wodny;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dojazdów i dojść,
  - c) urządzeń wodnych.



**ROZDZIAŁ 3**  
**Przepisy końcowe**

§ 20. Ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami).

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostrowite.

§ 22. Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**PRZEWODNICZĄCY**  
**RADY GMINY**  
  
**Andrzej Świątek**

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR LXI/547/2023**  
**RADY GMINY OSTROWITE**  
z dnia 1 lutego 2023r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Kosewo na obszarze gminy Ostrowite – rejon ul. Słupeckiej, Spacerowej, Jeziornej i Parkowej**

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Kosewo na obszarze gminy Ostrowite – rejon ul. Słupeckiej, Spacerowej, Jeziornej i Parkowej wykonano w oparciu o Uchwałę Nr XLV/420/2021 z dnia 28 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Kosewo na obszarze gminy Ostrowite – rejon ul. Słupeckiej, Spacerowej, Jeziornej i Parkowej.

Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania obszaru położonego w obrębie Kosewo na obszarze gminy Ostrowite – rejon ul. Słupeckiej, Spacerowej, Jeziornej i Parkowej. W planie miejscowym wyznaczono tereny zabudowy usługowej, tereny zieleni urządzonej oraz teren wód powierzchniowych śródlądowych.

Plan miejscowy zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia. Plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite”, uchwalonej Uchwałą Nr IX/98/2019 Rady Gminy Ostrowite z dnia 22 maja 2019 r. ze zmianami., i jest zgodny z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami):

- 1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) potrzeby interesu publicznego – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;



- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami);
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami);
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

- 1) interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego oraz rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami);
- 2) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) dotyczące uwzględnienia wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:


- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem przebiegu sieci transportu publicznego;
- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów pod drogi publiczne i wewnętrzne oraz ciągi pieszo-rowerowe z uwzględnieniem chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa wyżej – poprzez wprowadzenie

ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz na obszarach położonych w obrębie terenów przeznaczonych pod zainwestowanie w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, posiadających dostęp do dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy**, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami), przeprowadzonej w ramach oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite, przyjętej Uchwałą Nr XXV/170/2016 Rady Gminy Ostrowite z dnia 29 listopada 2016 r., zgodnie z którą „na podstawie przeprowadzonej oceny aktualnie obowiązujących 9 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrowite uznano, że pomimo, iż w większa część obszarów objęta jest dokumentem opracowanym w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Plan ten spełnia aktualne wymogi prawa, a tym samym nie wymaga aktualizacji. Należy jednak rozważyć sukcesywne opracowywanie planu miejscowego dla poszczególnych obrębów geodezyjnych w celu dostosowania ustaleń uchwały i załącznika graficznego do aktualnych wytycznych dotyczących skali i wymaganych elementów rysunku planu miejscowego, w tym w szczególności precyzyjnego określenia szerokości dróg publicznych i linii zabudowy (...)”.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono zasady **uniwersalnego projektowania** poprzez ustalenie przeznaczenia oraz wprowadzenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, biorąc pod uwagę konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych na etapie projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych w granicach obszaru objętego planem.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono ponadto **wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**, poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
  
Andrzej Świątek



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE KOSEWO NA OBSZARZE GMINY OSTROWITE – REJON UL. SŁUPECKIEJ, SPACEROWEJ, JEZIORNEJ I PARKOWEJ

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR LXI/547/2023  
RADY GMINY OSTROWITE Z DNIA 1 LUTEGO 2023 R.

## OZNACZENIA

### OZNACZENIA STANOWIĄCE OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

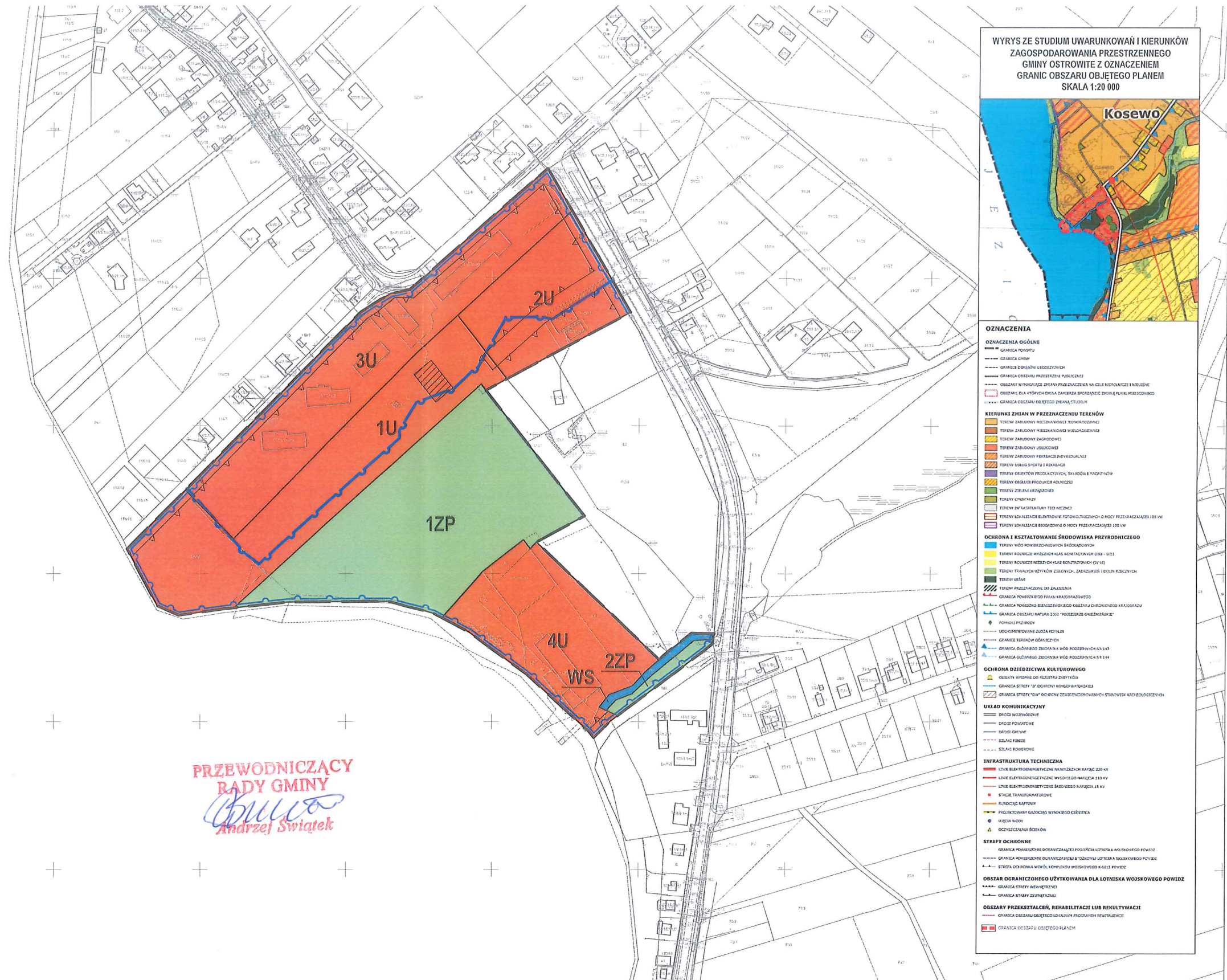
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBIEKT ZABYTKOWY UJĘTY W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

### OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

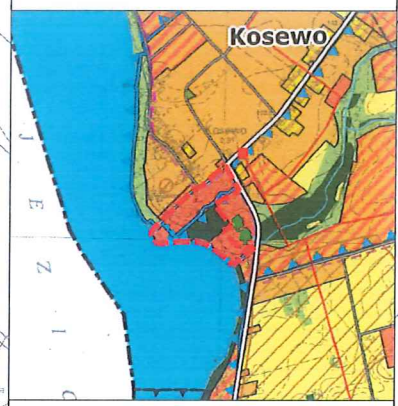
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "POJEZIERZE GNIEŹNIEŃSKIE" PLH300026
- LINIE WYMIAROWE [m]

OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W ZASIĘGU:

- POWIDKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- POWIDKO-BIENSZEWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 143
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 144
- POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCEJ STÓŻKOWEJ LOTNISKA WOJSKOWEGO POWIDZ



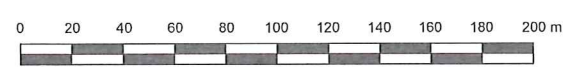
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY OSTROWITE Z OZNACZENIEM  
GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM  
SKALA 1:20 000



- ### OZNACZENIA
- #### OZNACZENIA OGÓLNE
- GRANICA POWIATU
  - GRANICA GMINY
  - GRANICA OBSZARU UJĘTYCH W STUDIUM
  - GRANICA OBSZARU PRZEZNACZENIA NA CELE REKREACYJNE I NIELEŚNE
  - OBSZAR DLA KTÓREGO OPRACOWANO STUDIUM
  - GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- #### KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW
- TERENY ZABUDOWY MIESZKALNEJ WIELKOKONDAWNEJ
  - TERENY ZABUDOWY MIESZKALNEJ WIELKOKONDAWNEJ
  - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ INDYWIDUALNEJ
  - TERENY WÓD SPORTU I REKREACJI
  - TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
  - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
  - TERENY INŻYNIERSKIE
  - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
  - TERENY LOKALIZACJI ELEKTROWNI I PODSTACJI PRZELICZENIOWYCH 110 kV
  - TERENY LOKALIZACJI BIOGAZOWNI O MOCY PRODUKCYJNEJ 100 kW
- #### OCHRONA I Kształtowanie Środowiska Przyrodniczego
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
  - TERENY ROLNICZE WYŻYWIENIA KLAS KONTRYKCYJNYCH (K1-3)
  - TERENY ROLNICZE WYŻYWIENIA KLAS KONTRYKCYJNYCH (K4-6)
  - TERENY EWALUACJI UJĘTYCH W STUDIUM, ZAZNACZAJĄC I DOŁNY RZECZYNYCH
  - TERENY LEŚNE
  - TERENY PRZEZNACZAJĄCE DO ZABUDOWANIA
  - GRANICA POWIATU I WOJEWÓDZTWA
  - GRANICA POWIATU I WOJEWÓDZTWA
  - GRANICA POWIATU I WOJEWÓDZTWA
  - GRANICA POWIATU I WOJEWÓDZTWA
  - GRANICA POWIATU I WOJEWÓDZTWA
  - GRANICA POWIATU I WOJEWÓDZTWA
  - GRANICA POWIATU I WOJEWÓDZTWA
- #### OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
  - GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
  - GRANICA STREFY "C" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- #### UKŁAD KOMUNIKACYJNY
- DROGA WOJEWÓDZKA
  - DROGA POWIATOWA
  - DROGA OGÓLNA
  - ŚCIEŻKA PIESZA
  - ŚCIEŻKA ROZBUDOWANA
- #### INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE NAPIĘCIA 230 kV
  - LINIE ELEKTROENERGETYCZNE NAPIĘCIA 110 kV
  - LINIE ELEKTROENERGETYCZNE NAPIĘCIA 10 kV
  - STACJE TRANSFORMATOROWE
  - RUROCIĄG KAPTOWY
  - PROJEKTOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
  - USZCZERBK WODNY
  - OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- #### STREFY OCHRONNE
- GRANICA POWIATU I WOJEWÓDZTWA
  - GRANICA POWIATU I WOJEWÓDZTWA
  - GRANICA POWIATU I WOJEWÓDZTWA
  - GRANICA POWIATU I WOJEWÓDZTWA
- #### OBSZAR OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA DLA LOTNISKA WOJSKOWEGO POWIDZ
- GRANICA STREFY REZERWACYJNEJ
  - GRANICA STREFY REZERWACYJNEJ
- #### OBSZARY PRZEKształceń, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM PROJEKTÓW RENOWACJI
  - GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM PROJEKTÓW RENOWACJI



SKALA 1:2000



UKŁAD WSPÓLRZĘDNYCH: PUWG 2000 STREFA 6  
MAPA ZASADNICZA POZYSKANA Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU  
GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY**  
*Andrzej Świętek*





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LXI/547/2023

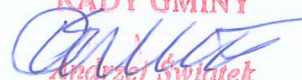
Rady Gminy Ostrowite

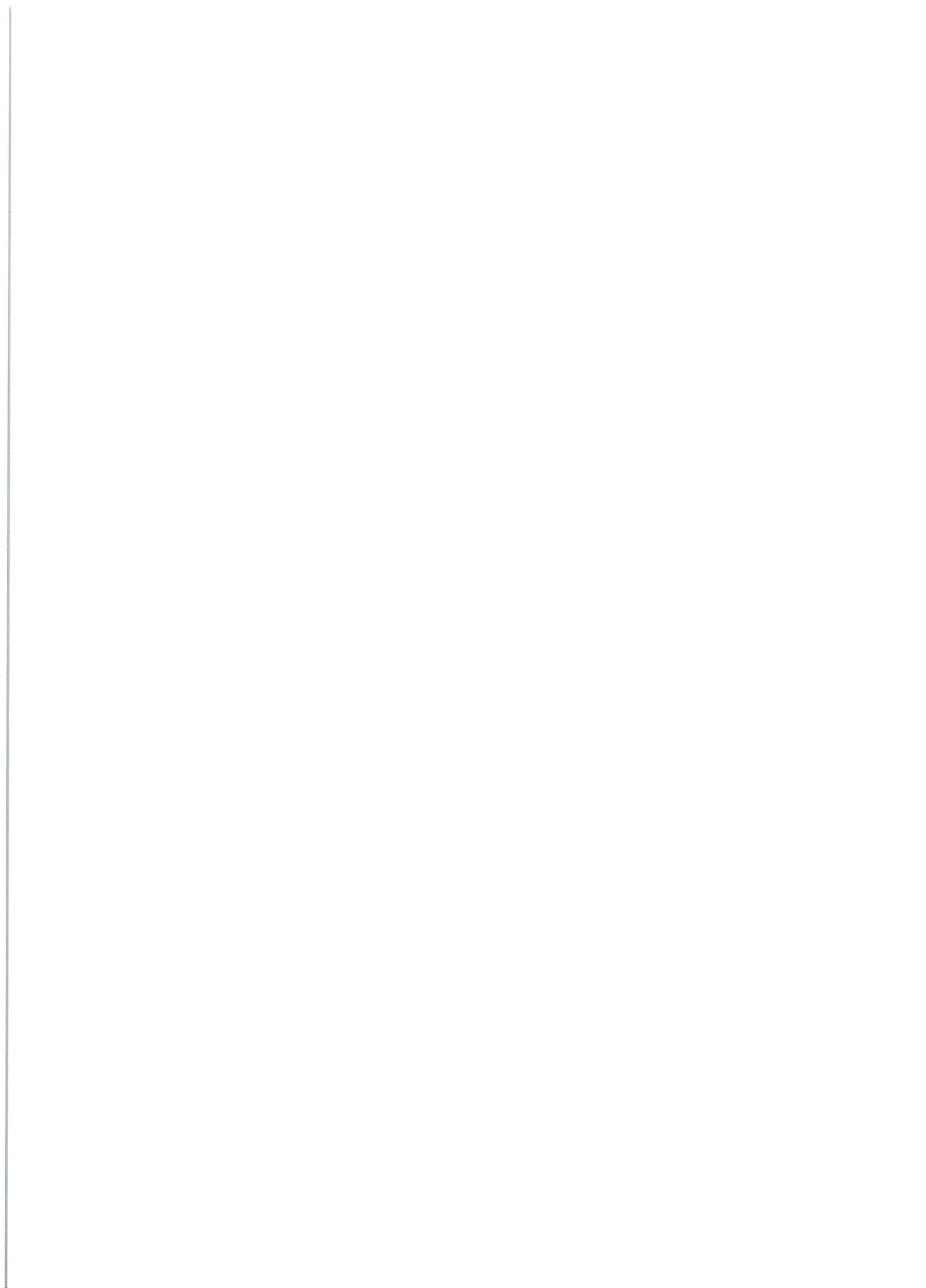
z dnia 1 lutego 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE**  
**RADY GMINY OSTROWITE**

w sprawie **rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Kosewo na obszarze gminy Ostrowite – rejon ul. Słupeckiej, Spacerowej, Jeziornej i Parkowej wyłożonego do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami) oraz rozstrzygnięcia Wójta Gminy Ostrowite w sprawie braku uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie **Kosewo na obszarze gminy Ostrowite – rejon ul. Słupeckiej, Spacerowej, Jeziornej i Parkowej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko** podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 27 grudnia 2022 r. do 17 stycznia 2023 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 31 stycznia 2023 r., Rada Gminy Ostrowite nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

**PRZEWODNICZĄCY**  
**RADY GMINY**  
  
**Andrzej Świątek**





**ROZSTRZYGNIĘCIE  
RADY GMINY OSTROWITE**

w sprawie sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Kosewo na obszarze gminy Ostrowite – rejon ul. Słupeckiej, Spacerowej, Jeziornej i Parkowej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami), Rada Gminy Ostrowite rozstrzyga co następuje:

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Kosewo na obszarze gminy Ostrowite – rejon ul. Słupeckiej, Spacerowej, Jeziornej i Parkowej inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, nie wywołują skutków finansowych obciążających budżet gminy.

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY**  
  
**Andrzej Świątek**

